La convention d'utilité sociale (CUS)
Mode d'emploi

I. LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS), CADRE GENERAL

La convention d'utilité sociale traduit les engagements des bailleurs sociaux dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. C'est une contractualisation entre le bailleur et l'Etat portant sur la politique patrimoniale de l'organisme, sa politique sociale et sa politique de qualité de service rendu aux locataires.

La Convention d'utilité sociale (CUS), c'est quoi ?

La convention d'utilité sociale est un dispositif institué par la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE du 25 mars 2009) et le décret 2009-1486 du 3 décembre 2009.

La convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle est évaluée ensuite tous les deux ans. Elle peut prévoir, à titre expérimental et pour sa durée, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires.

La CUS couvre l'ensemble du patrimoine c'est-à-dire, tous les logements, qu'ils soient conventionnés ou non ainsi que les foyers. Elle ne couvre pas, les commerces les locaux professionnels, les parkings et jardins.

Les domaines concernés :

La convention couvre précisément les champs suivants :

- Le développement de l'offre de logements
- Le développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire
- La dynamique patrimoniale et développement durable
- La mise en vente de logements aux occupants
- Le développement des mutations
- Le droit au logement
- La prévention des expulsions
- La qualité du service rendu aux locataires
- La performance de la gestion

Une obligation de concertation :

De fait, le bailleur doit associer certaines collectivités locales et consulter les locataires. Cette association se déroule lors de réunions formalisées avec les collectivités locales et lors des Conseils de Concertation locative avec les locataires.

Des préalables indispensables :

Pour établir la convention, le bailleur doit avoir :

- formalisé son Plan stratégique de patrimoine (PSP) qui définit sa stratégie patrimoniale en matière de maintenance et d'entretien du parc existant,
- pris en compte les programmes locaux de l'habitat,
- classé son patrimoine en fonction du service rendu aux locataires.

La création d'indicateurs :

La rédaction d'une CUS nécessite la création d'indicateurs en lien avec des objectifs pour chacun des domaines couverts - politiques de gestion sociale, d'accueil et de service rendu, d'entretien et de maintenance, de vente et de développement.

Les indicateurs définis par le décret sont établis soit au niveau du département, soit au niveau d'un segment de patrimoine cohérent que l'organisme définit lui-même.

Indicateurs par département	Indicateurs par segment de patrimoine
Le développement de l'offre	La dynamique patrimoniale et le DD
L'offre d'insertion et d'accueil temporaire	La vente de logements aux occupants
Les mutations	Le droit au logement
La prévention des expulsions	La qualité de service rendu aux locataires
La performance de la gestion	

Les indicateurs permettent de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique ont été atteints.

Qui sont les acteurs associés ?

Les signataires de la CUS

Pour l'Etat :
Le préfet de région du siège social du bailleur, qui coordonne les avis des préfets de départements sur lesquels le bailleur est implanté.

Pour le bailleur :
Son représentant légal.

Les partenaires associés de la CUS

- les EPCI dotés d'un PLH adopté,
- les départements, sur le territoire desquels, l'organisme HLM possède du patrimoine,
- pour les offices de l'habitat, leur commune de rattachement.

Quel est le calendrier ?

31/12/2009	⬩ engagement de la procédure d'élaboration de la convention
Fév. à avril 2010	⬩ transmission du projet de convention et réunions avec les partenaires associés ⬩ concertation avec les locataires
30/06/2010	⬩ transmission du projet de convention au préfet de région
31/12/2010	⬩ signature de la convention avec le préfet de région

Au préalable, les organismes tiendront 3 délibérations de leur Conseil d'Administration, selon le calendrier suivant :

- Engagement de la procédure d'élaboration de la convention
- Adoption du projet de convention
- Autorisation du représentant légal de signer la convention avec l'Etat

II . LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DU GROUPE EFIDIS

Le Groupe SNI, principal actionnaire du Groupe EFIDIS, a formalisé, dès 2008, la trame des futures conventions d'utilité sociale. Logeant aujourd'hui près d'un million de personnes, le groupe SNI couvre tout le champ de l'immobilier locatif grâce à ses différentes entités, spécialisées sur leur secteur d'activité.

Groupe immobilier à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, la SNI gère 263 000 logements dont 182 000 logements sociaux, répartis dans toute la France. Par son ancrage territorial, le Groupe SNI se positionne comme un acteur partenaire des collectivités locales dans la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat.

Le Groupe EFIDIS a élaboré un projet de CUS pour ses trois sociétés EFIDIS, VALESTIS et SAGECO, selon l'articulation suivante : le plan stratégique de patrimoine, le classement des résidences (en fonction de l'attractivité et du marché), les objectifs et indicateurs relatifs :

- au développement de l'offre et de la dynamique patrimoniale,
- à la gestion sociale,
- à la qualité du service rendu aux locataires,
- à la performance de la gestion.

19 EPCI sont concernés pour EFIDIS et VALESTIS.

Les principaux engagements du Groupe EFIDIS à travers sa CUS

1. Avec un rythme soutenu de développement, le Groupe EFIDIS se met en capacité de répondre aux besoins franciliens et à l'attente des territoires, tant en nombre de logements locatifs sociaux qu'en logements destinés à des populations spécifiques (résidences sociales, étudiantes ou jeunes actifs, …).

2. Le Groupe EFIDIS s'engage à favoriser les parcours résidentiels de ses locataires en développant l'accession sociale et la vente HLM en partenariat avec les collectivités locales et les mutations au sein de son parc.

3. Le Groupe EFIDIS poursuit une politique d'entretien qualitative de son parc. Mobilisé pour le développement durable, il aura d'ici à 6 ans, fait passer 12 % de son patrimoine en catégorie C en traitant prioritairement le parc le plus énergivore.

4. le Groupe EFIDIS a décidé de renforcer sa mission sociale en développant les actions de développement social et urbain, en contractualisant avec les association d'insertion, en produisant des logement spécifiques et en prévenant les expulsions pour les ménages en difficulté.

5. Depuis une dizaine d'années, le Groupe EFIDIS réalise un baromètre annuel de satisfaction auprès de ses locataires. Dans le cadre de sa Charte Qualité, le Groupe s'engage à améliorer la qualité de service notamment au travers du traitement des réclamations et de l'accompagnement du personnel de proximité par la formation.

La segmentation du Groupe EFIDIS

Le patrimoine des sociétés a été segmenté selon une logique territoriale, en tenant compte des communautés d'agglomérations et communautés de communes sur lesquelles les sociétés sont fortement implantées et de la répartition par secteur de gestion propre à l'organisation de chaque société. La segmentation aboutit à une vingtaine de segments pour EFIDIS, quatre pour VALESTIS et quatre pour SAGECO.

Le calendrier pour le Groupe EFIDIS

Décembre 2009	• les conseils d'administration ou de surveillance des trois sociétés ont engagé la procédure d'élaboration de la convention, • les conseils d'administration et de surveillance ont approuvé les plans stratégiques de patrimoine des trois sociétés, • les conseils de concertation locative (excepté SAGECO) ont validé le classement du patrimoine.
Février 2010	• envoi des projets de convention aux 19 EPCI et présidents des conseils généraux des départements concernés, • fixation des dates de réunions avec les EPCI.